Dosar nr. 3-3976/2024

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

24 iunie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Dorin – Marcel Baltag

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Nguyen Si Trung Ky împotriva Primarul general al municipiului Chișinău și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău cu privire la impunere la acțiune și compensarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă

**Argumentele participanților la proces**

**Pretențiile reclamantului:**

La 15 august 2024, Nguyen Si Trung Ky a depus o acțiune împotriva Primarul general al municipiului Chișinău și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău cu privire la la impunere la acțiune și compensarea cheltuielilor de judecată.

În argumentarea acțiunii reclamantul a menționat că în urma accesării paginilor de internet (de către Veaceslav Cojocaru, reprezentant prin procură), la 02 aprilie 2024 a făcut cunoștință cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014 „Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile și privatizarea terenului aferent obiectivelor private din str. *****, 84 al proprietarilor de imobile”. Așteptând de mai mulți ani privatizarea terenului aferent din str. *****, 84, procedură pe care a inițiat-o și nu a fost informat până în prezent despre adoptarea deciziei și necesitatea achitării prețului, respectiv, a încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent. Iar în prezent deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****.***** din str. *****, 84 municipiul Chișinău (încăperea nelocativă cu suprafața de 111,7 mp), drept pe care îl deținea și la data adoptării deciziei CMC nr. 11/47 din 23.12.2014.

În conformitate cu prevederile deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014, a fost solicitată expedierea notelor (conturilor) de plată a prețului terenului și a celorlalte formalități necesare pentru perfectarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, proporțional cotei-părți deținute. Astfel, la data 03 aprilie 2024 a fost adresată și înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău cererea adresată dlui Ion Ceban, primar general al municipiului Chișinău. La 14 iunie 2024 a fost recepționat un răspuns nr. 1-03/1-1994) din partea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău prin care s-a refuzat soluționarea legitimă a cererii. La 01 iulie 2024 a fost înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului cererea prealabilă cu nr. 2-03/1-1468. Având în

vedere că în termenul stabilit de Codul administrativ (15 zile) cererea prealabilă nu a fost soluționată (nu a fost comunicat niciun răspuns la cererea prealabilă) a depus prezenta cerere de chemare în judecată a pârâților pentru anularea refuzului soluționării cererii si obligarea la acțiune.

Prin refuzul soluționării cererii, cu încălcarea fragrantă a puterii de lucru judecat (hotărârea irevocabilă a instanței de judecată; art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă al R.M.) și a puterii de lucru decis (decizia CMC nr. 11/47 din 23.12.2014; art. 140 din Codul administrativ) pârâții au refuzat să realizeze dreptul legitim al meu de a încheia contractul de vânzare-cumpărare pentru cota-parte de imobil, în comparație cu alți coproprietari de imobile pe care i-a informat și cu care a încheiat contractele de vânzare-cumpărare a terenului aferent, astfel aducând-mi atingere prin această activitate administrativă dreptului meu legitim dobândit (dreptul vătămat prevăzut de
art. 17 din Codul administrativ).

Notează reclamantul că, conform înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. Cadastral ***** este înregistrat după: Municipiul Chișinău - 7,38 %, Firma de Producție și Comerț Opincuța S.R.L. - 1,78 %+2,49 %, Societatea cu Răspundere Limitată OPTIM GTV - 10,94 %, Tcaci Ana ***** (în devălmășie cu Tcaci Vladimir *****) - 13,62 %, Firma de Producție și Comerț Ro.Ma.Ghe. S.R.L. - 8,43 %, Ursu Cătălina ***** - 7,59. %. Prin urmare, doar cu reclamantul nu a fost încheiat contractul de vânzare- cumpărare a terenului aferent, iar cu ceilalți coproprietari nominalizați în decizia CMC nr. 11/47 din 23.12.2014, au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare și este înregistrat dreptul de proprietate al acestora în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Conform prevederilor art. 140 din Cod administrativ, reclamantul susține că art. 140 transpune în realitatea juridică efectul dobândirii caracterului definitiv al situațiilor juridice stabilite printr-un act administrativ individual, fiind o completare a articolului 30 alin. (2) din Codul administrative (principiul „securității raporturilor juridice”), potrivit căruia autoritățile publice nu pot să întreprindă acțiuni care ar putea să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în condițiile legii si dacă acest lucru este absolut necesar pentru interesul public. Puterea lucrului decis urmărește să confere raporturilor juridice un grad de certitudine si de protecție (decizia Curții Constituționale nr. 160 din 02.11.2021, § 18 ș.a.).

Principiile „puterea lucrului decis” și principiul „securității raporturilor juridice” se manifestă atât în cazul drepturilor fundamentale ale persoanei, cât și în cazul interesului general al comunității (Decizia Curții Constituționale nr. 58 din 11 iunie 2018, la § 33 ș.a.). De asemenea, pârâții au încălcat principiile egalității de tratament și de imparțialitate, prevăzute de Codul administrativ, de asemenea, au ignorat audierea obligatorie a mea înaintea emiterii unui act administrativ individual defavorabil, precum și expunerea în motivarea completă a opiniei și argumentelor mele ce trebuie exprimate în audiere.

Reclamantul referindu-se la prevederile art. 23, art. 25, art. 94, art. 118 din Cod administrativ, menționează că nu a fost audiat în legătură cu faptele si circumstanțele relevante pentru actul defavorabil emis și nici cu ocazia examinării cererii prealabile, lipsește motivarea completă a actului defavorabil contestat pentru că nu a fost audiat si nu au fost incluse opiniile

contrare în descrierea succintă a procedurii administrative, ceea ce îl afectează cu nulitatea. Mai menționează faptul că, legiuitorul a indicat că este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Conduita de rea-credință a pârâților este una notorie și poate fi confirmată prin numeroasele litigii și chiar hotărâri de judecată irevocabile pe care refuză să le execute și pentru care din bugetul public se achită mijloace financiare considerabile (un exemplu poate cel mai mediatizat este cel al unei persoane fizice căruia APL urma să îi transmită în proprietate privată terenul aferent, la fel amplasat în nucleul istoric al Chișinăului, și pentru care au fost achitate compensații pentru neexecutare de cîteva milioane de lei, iar hotărârea a rămas neexecutată și în prezent (peste zece ani: https://www.zdg.md/investigatii/primaria - de-tocat-bani/comment-page-1/).

Reclamantul invocă și jurisprudența relevantă, astfel prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 19 octombrie 2022, s-a constatat competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani la examinarea cererii depuse de Societatea pe Acțiuni „Magazinul Universal Central UNIC" cu privire la schimbarea modului de executare a hotărârii judecătorești.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 09 octombrie 2023 (poate fi accesată la adesa web: https://instante.iustice.md/ro/pigd integration/pdf/8CE556A9-E82E-4CDC-8FDF-8CC501E58614 ), s-a admis cererea depusă de către S.A. „ Magazinul Universal Central UNIC" privind schimbarea modului de executare a hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru nr. 3-2009/16 din 26.06.2017. S-a dispus schimbarea modului de executare a hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru nr. 3- 2009/16 din 26.06.2017, din „Se obligă Consiliul municipal Chișinău de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietate SA „Magazinul Universal Central UNIC", cu încheierea contractului de vânzare- cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, bd. ***** 8, (...), în "Se transmite dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, bd. *****, 8 de la Consiliul municipal ***** către SA „Magazinul Universal Central UNIC" în schimbul prețului normativ de 2 691 792 lei. Se încasează din contul SA „Magazinul Universal Central UNIC" în beneficiul Consiliul municipal Chișinău suma de 2 691 792 lei, în calitate de preț normativ al terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, bd. *****, s-a obligat Agenția Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate al SA „Magazinul Universal Central UNIC" asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, bd. *****, 8, la prezentarea dovezii de plată a prețului normativ de 2 691 792 lei. (...) Prin Încheierea Curții Supreme de Justiție din 12 iunie 2024 a fost declarat inadmisibil recursul depus de către Consiliului municipal Chișinău împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2024 (https://iurisprudenta.csi.md/search col civil.php?id=75172).

Atrage atenția reclamantul că, în speța sus-menționată, pe motiv că autoritățile publice locale ale municipiului Chișinău au refuzat să execute hotărârea de judecată irevocabilă conform căreia urmau să privatizeze terenul aferent bunului privat (care de asemenea este situat în nucleul istoric al Chișinăului), instanța de judecată au schimbat modul de executare a hotărârii de judecată irevocabile printr-o hotărâre de judecată translativă de proprietate.

Mai susține reclamantul că construcțiile din str. Armenească, 84 nu se regăsesc în Registrul monumentelor de importanță națională ocrotite de stat, aprobată prin Hotărârea Parlamentului R.M. nr. 1531 din 22.06.1993. Mai mult ca atât, cea mai mare cotă-parte din terenul aferent deja este transmis de pârâți în proprietate privată, ceea ce denotă aplicarea

discriminatorie a normei într-o situație similară, contrar prevederilor art. 23 (2) din Codul administrativ.

Cuvintele "nucleul Chișinăului cu amplasamentul cuprins între str. A. Mateevici – Mihai Viteazul - Zaikin - Albișoara - Cheiului - Izmail - Ștefan cel Mare - Ciuflea, reprezentată prin trama stradală cu fondul constituit, scuarurile și monumentele păstrate în situ" din anexa la Hotărârea Parlamentului R.M. nr. 1531 din 22.06.1993, presupune rețeaua de străzi (conturul format de aliniamentele liniilor roșii ale străzilor) și monumentele de importanță națională din acest perimetru, printre care nu se regăsesc construcțiile din str. Armenească, 84.

Reieșind din prevederile art. 219 Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Aceste principii de implicare obligatorie a instanței de judecată în protecția efectivă a drepturilor, coroborate cu principiul „cercetării din oficiu" (art. 22 Cod administrativ), potrivit căruia, instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu; stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor, oferă dreptul de a solicita instanței de judecată să participe activ la soluționarea legitimă a litigiului și la restabilirea dreptului vătămat prin activitatea administrativă.

Cere reclamantul, Nguyen Si Trung Ky:

- anularea refuzului în soluționarea cererii și a obliga la acțiune Primarul general al municipiului Chișinău, dl Ion Ceban, și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău să execute decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014 „Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile și privatizarea terenului aferent obiectivelor private din str. *****, 84 al proprietarilor de imobile" și anume să asigure realizarea formalităților necesare pentru perfectarea și încheierea cu Nguyen Si Trung Ky, a contractului de vânzare-cumpărare a cotei-părți din terenul aferent bunurilor imobile din str. *****, 84 municipiul *****;
- compensarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Nguyen Si Trung Ky, avocat Valentin Caisîn a solicitat admiterea acțiunii.

**Obiecțiile pârâților:**

Reprezentantul pârâților, Primarul general al municipiului Chișinău și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, în ședința de judecată nu s-a prezentat. Prin referința depusă la 22 octombrie 2024, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. (f.d. 43-45) În argumentarea poziției a menționat că, lotul de pământ din str. Armenească, 84, este amplasat în Nucleul istoric al Chișinăului. Nucleul istoric al Chișinăului cu amplasamentul cuprins între str. Alexei Mateevici - Mihai Viteazul - Ivan Zaikin - Albișoara - Cheiului - Ismail - Ștefan cel Mare - Ciuflea, este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin H.P. nr. 1531-XII din 22.06.1993.

Conform prevederilor art. 8. lit. (1) din Legea nr. 1530 din 22.06.1993 „Privind ocrotirea monumentelor”, monumentele și componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Prin scrisoarea Direcției nr.01/1-08-519 din 12.03.2015, dl Nguyen Si Trung Ky a fost informat despre necesitatea prezentării sale, pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014, care a rămas fără răspuns. Actualmente, ca urmare a modificării Legii nr. 1531-XII din 22.06.1993 „Privind ocrotirea monumentelor”, autoritatea publică locală nu este în drept de a decide transmiterea cu drept de proprietate, a terenurilor amplasate în perimetrul Nucleului istoric al Chișinăului.

Conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 1530 din 22.06.1993, monumentele și componentele lor aflate în proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/47 din 23.12.2014 a fost adoptată ca urmare a petrecerii litigiului judecătoresc (Curtea de Apel Chișinău nr.3-1403/12 din 05.11.2012) care s-a soldat cu obligarea autorității publice, de a privatiza terenul aferent, din str. *****, 84, conform cotelor părți deținute din imobil. Cu excepția lui dl Nguyen Si Trung Ky, toți coproprietarii au primit contractele de cumpărare-vânzare a terenului din str. *****, 84.

Susține pârâtul că, cererea cu privire la realizarea formalităților necesare încheierii contractului de cumpărare-vânzare și furnizarea informațiilor despre proprietarii, care au legalizat dreptul de proprietate asupra terenului, din str. *****, 84, se respinge.

Prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007 a fost aprobat Planul Urbanistic general al orașului Chișinău ca document fundamental cu caracter directoriu în definirea și implementarea politicilor, programelor și proiectelor de dezvoltare ale orașului Chișinău. În conformitate cu decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008 a fost aprobat Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău ca parte componentă a Planului Urbanistic General al or. Chișinău, cu caracter regulatoriu. Potrivit prevederilor pct. 4 a deciziei nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, Consiliul Municipal Chișinău a decis că pentru Zona Centrală istorică a orașului Chișinău Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor. Nucleul istoric al Chișinăului cu amplasamentul cuprins între Alexei Mateevici-Mihai Viteazul-Ivan Zaikin-Albișoara-Cheiului-Ismail-Ștefan cel Mare-Ciuflea, este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin H.P. nr. 1531-XII din 22.06.1993. Poziția 308 din anexa din Hotărârea Parlamentului privind punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor, nr. 1530 din 22.06.1993, Nucleul istoric al Chișinăului cu amplasamentul cuprins între str. Alexei Mateevici-Mihai Viteazul-Ivan Zaikin-Albișoara-Cheiului-Ismail-Ștefan cel Mare-Ciuflea.

Atrage atenția pârâtul că, lotul de str. *****, 84 mun. *****, este amplasat în Nucleul istoric al Chișinăului.

Conform art. 9 alin. (2), lit. p) din Legea privind delimitarea proprietății publice, nr. 29 din 05.04.2018, de domeniul public al statului țin: p) monumentele de for public cu statut național de protecție, monumentele de importanță națională ocrotite de stat și terenurile aferente ale acestora.

Potrivit art. 2 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, nr. 121 din 04.05.2007, *proprietate publică* - totalitate a bunurilor domeniului public și a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia; *bunuri ale domeniului public al statului* - totalitate a bunurilor mobile și imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului.

Potrivit art. 10 alin.(2) lit.a) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, (2) Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în particular: a) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice.

Potrivit art. 13 alin.(1) lit. b) și f) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, (1) Din bunurile nepasibile de privatizare fac parte bunurile domeniului public, patrimoniul persoanelor juridice de drept public, precum și: b) obiectivele care fac parte din patrimoniul cultural național, înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, cu excepția celor stabilite de lege; f) terenurile din fondul apelor, inclusiv terenurile de sub apele folosite în interes public, fondul forestier, fâșiile forestiere de protecție a apelor și cele din zonele sanitare.

Potrivit art. 4 alin.(2) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, (2) Terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum și terenurile destinate construcțiilor, se privatizează în condițiile prezentei legi, ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ale altor legi și ale regulamentelor aprobate de Guvern.

Potrivit art. 22 alin.(1) lit.f) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, (1) Obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică: f) terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții, cu excepția celor nominalizate la art.53 alin.(5).

Potrivit art. 22 alin.($1^1$) lit.a) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Nu pot fi obiect al privatizării: a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizații și/sau instituții de stat/municipale, cu excepția încăperilor aflate în subsolul ori la parterul clădirilor respective, în cazul în care în documentația de proiect sau în documentația aferentă inventarierii tehnice este prevăzută amplasarea obiectivelor de menire socială pentru acestea, precum și cu excepția încăperilor aflate în subsol sau la etajele tehnice, în cazul în care acestea nu sunt destinate amplasării elementelor structurale ale obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară.

În acest sens, art. 53 alin. (3) lit. a) și d) din Lege dispune, că nu pot fi privatizate terenurile din domeniul public, precum și terenurile care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

În conformitate cu art. 1 alin. (2) din Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, toate monumentele situate pe teritoriul Republicii Moldova fac parte din patrimoniul ei cultural și se află sub protecția statului. Potrivit art. 2 alin. (4) din Legea enunțată, fiecare monument este constituit din următoarele componente: a) componenta construită: construcții și amenajări; b) teren, legat de componenta construită din punct de vedere istoric și sau funcțional;

c) stratul cultural-arheologic, situat subteran. Potrivit art. 2 alin. (4) din Legea enunțată, monumentele și componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Conform art. (8) alin. (1) din aceeași Lege, monumentele și componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Menționează pârâții că, inalienabilitatea subliniază că astfel de bunuri sunt scoase din circuitul civil general al bunurilor, deoarece nu pot fi privatizate, nu pot fi înstrăinate prin acte juridice civile (vânzare-cumpărare etc.) și nici prin expropriere. Orice astfel de act de înstrăinare, de privatizare, de vânzare-cumpărare a bunurilor domeniului public este nul din start și poate fi

declarat nul în orice timp și orice circumstanțe. Imprescriptibilitatea înseamnă că dreptul de proprietate al statului sau al UAT asupra acestor bunuri nu se stinge prin prescripție, odată cu trecerea timpului, fie zeci sau chiar sute de ani. Imprescriptibilitatea face posibilă oricând, din punctul de vedere juridic, depunerea de către stat, de către UAT a unei acțiuni în revendicare, indiferent dacă este vorba de bunuri imobile sau mobile. Dreptul la acțiune al statului sau al UAT asupra acestor categorii de bunuri nu se stinge în timp, chiar dacă nu a fost exercitat de autoritatea publică o perioadă îndelungată de timp, fie zeci și sute de ani. Insesizabilitatea presupune că astfel de bunuri nu pot fi urmărite de creditori pentru datoriile statului sau ale UAT. Ele nu pot fi sesizabile nici în cazul când astfel de bunuri se află în administrarea întreprinderilor de stat sau municipale în bază de contract. Asupra unor astfel de bunuri nu pot fi constituite garanții, gajare, ipotecare. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune. Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Nimeni nu poate fi silit să cedeze proprietatea sa, decât doar pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Susțin pârâții că, aceste bunuri nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare, normă expres prevăzută la art. 10 alin. (2) din Legea nr. 121/2017 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. În contextul celor expuse supra, subliniem imposibilitatea transmiterii în proprietate privată a lotului de terenului din str. *****, 84 mun. Chișinău, și remarcăm cu certitudine netemeinicia hotărârii primei instanțe, emise contrar prevederilor supra citate.

**Aprecierea instanței:**

Audiind participanții la proces, studiind acțiunea și înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază acțiunea admisibilă și pasibilă admiterii parțiale din următoarele considerente.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între părți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Probele administrate și explicațiile oferite de părțile în proces, atestă că la 03 aprilie 2024, Nguyen Si Trung Ky a depus în adresa Primăriei municipiului Chișinău cerere prin care a solicitat expedierea notelor de plată și a altor formalități ce țin de vânzarea-cumpărarea terenului aferent din str. *****, 84. (f.d. 3 dosar administrativ)

La 07 iunie 2024, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău a emis în adresa reclamantului Nguyen Si Trung Ky răspunsul nr. 1-03/1-1994, prin care a informat cu privire la următoarele: ”Lotul de pământ din str. *****, 84, este amplasat în Nucleul istoric al Chișinăului. Nucleul istoric al Chișinăului cu amplasamentul cuprins între str. Alexei Mateevici - Mihai Viteazul - Ivan Zaikin - Albișoara - Cheiului - Ismail - Ștefan cel Mare - Ciuflea, este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin H.P. nr. 1531-XII din 22.06.1993. Conform prevederilor art. 8. lit. (1) din Legea nr. 1530 din 22.06.1993 „Privind ocrotirea monumentelor”, monumentele și componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. Reieșind din cele expuse, cererea înaintată cu privire la prezentarea formalităților ce țin de vânzarea cumpărarea terenului aferent, din str. *****, 38, se respinge.” (f.d. 2 dosar administrativ)

Nefiind de acord cu răspunsul nr. 1-03/1-1994 din 07 iunie 2024, Nguyen Si Trung Ky a depus cerere prealabilă înregistrată cu nr. 2-03/1-1468 din 01 iulie 2024. (f.d. 26-29)

Prin răspunsul nr. 1-03/1-3891 din 31 iulie 2024, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, a respins cererea prealabilă, prin care a informat cu privire la următoarele: ”Prin scrisoarea Direcției nr.01/1-08-519 din 12.03.2015, dl Nguyen Si Trung Ky a fost informat despre necesitatea prezentării sale, pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014, care a rămas fără răspuns. Actualmente, ca urmare a modificării Legii nr. 1531-XII din 22.06.1993 „Privind ocrotirea monumentelor”, autoritatea publică locală nu este în drept de a decide transmiterea cu drept de proprietate, a terenurilor amplasate în perimetrul Nucleului istoric al Chișinăului. Conform prevederilor art.8 din Legea nr.1530 din 22.06.1993, monumentele și componentele lor aflate în proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014 a fost adoptată ca urmare a petrecerii litigiului judecătoresc (Curtea de Apel

Chișinău nr.3-1403/12 din 05.11.2012) care s-a soldat cu obligarea autorității publice, de a privatiza terenul aferent, din str. *****, 84, conform cotelor părți deținute din imobil. Cu excepția lui dl Nguyen Si Trung Ky, toți coproprietarii au primit contractele de cumpărare-vânzare a terenului din str.*****, 84." (f.d. 5 dosar administrativ)

Nefiind de acord cu decizia emisă și răspunsul la cererea prealabilă, reclamantul Nguyen Si Trung Ky a depus la Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) prezenta acțiune. (f.d. 13-24)

Prin acțiunea formulată, reclamantul a solicitat: obligarea la acțiune a Primarului general al municipiului Chișinău, dl Ion Ceban, și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău să execute decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014 „Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile și privatizarea terenului aferent obiectivelor private din str. *****, 84 al proprietarilor de imobile" și anume să asigure realizarea formalităților necesare pentru perfectarea și încheierea cu Nguyen Si Trung Ky, a contractului de vânzare-cumpărare a cotei-părți din terenul aferent bunurilor imobile din str. *****, 84 municipiul Chișinău

Conform art. 206 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);

Astfel, reieșind din perspectiva normelor menționate supra, reclamantul a formulat o acțiune în realizare solicitând impunerea la acțiune a autorității publice pârâte.

În conformitate cu art. 14 alin. (1) și (2) Cod administrativ, actul real este activitatea administrativă de drept public care nu are drept scop o reglementare concretă sau abstractă, ci un rezultat real. sunt acte reale, în special, informațiile, avertizările sau recomandările autorităților publice și acțiunile întreprinse de acestea.

Astfel, reieșind din definiția dată de legiutor la art. 14 Cod administrativ, un **act real** este o formă a activității administrative care **nu creează, modifică sau stinge raporturi juridice**, ci **constată** existența unei situații de fapt sau de drept. Aceste acte au un **rol declarativ** și servesc ca dovadă a unei realități juridice sau factuale.

Din interpretarea reglementărilor Codului administrativ rezultă că acțiunea în realizarea vizează activitățile autorităților publice **care nu constituie acte administrative**. Din textul prevederilor indicate se desprinde concluzia că printr-o asemenea acțiune poate fi solicitată impunerea la acțiune, ceea ce presupune **realizarea unui drept deja existent**, **oferit anterior printr-un act administrativ**.

Cu referire la normele de drept citate, instanța de judecată reține că refuzul Primarului general al municipiului Chișinău și Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului din str. *****, 84, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014 este supus controlului judecătoresc.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art.17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o

autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, cu referire la cele menționate, instanța reține că reclamantul revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art. 17 Cod administrativ, din motiv că, prin inacțiunea pârâtului, este privat de dreptul de a achita prețul terenului adjudecat printr-un act administrativ și de a încheiat contractul de vânzare-cumpărare. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar și a termenului de contestare a actului administrativ individual defavorabil, instanța de judecată va reține următoarele.

Conform art. 208 alin. (1) Cod administrativ, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.

Alin. (4) al aceluiași articol statuează că, (4) O acțiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acțiuni.

La caz, instanța de judecată atestă respectarea procedurii legale de către Nguyen Si Trung Ky prin înaintarea Primarului general al mun. Chișinău  a cererii din 03.04.2024. (f.d.3, dosar administrativ)

Conform art. 209 alin. (3) Cod administrativ, pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

Examinarea condițiilor de admisibilitate expuse supra, în raport cu actele cauzei, impun concluzia că acțiunea a fost formulată și depusă cu respectarea procedurii, în termenul stabilit de Lege și cu respectarea competenței, astfel, fiind admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința temeiniciei acțiunii, reținând următoarele argumente.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, (1) Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată.

Instanța de judecată menționează că, pentru realizarea activității administrative, reglementată de art. 14 Cod administrativ, autoritățile publice trebuie să dispună de un temei legal, dacă aceste acte reale sunt îndreptate spre a interveni în sfera drepturilor persoanei.

Astfel, *acțiunea în realizare presupune prezența cumulativă a câtorva condiții*: reclamatul să fie titularul unui drept subiectiv concret realizarea căruia se pretinde, obiect al acțiunii să fie un act real, acțiune sau inacțiune care vizează un rezultat faptic și în final pretenția să fie întemeiată.

Așa cum a fost menționat supra, reclamantul, Nguyen Si Trung Ky, prin prezenta acțiune își exprimă dezacordul cu refuzul Primarului general al municipiului Chișinău și Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău în realizarea formalităților necesare pentru perfectarea și încheierea cu Nguyen Si Trung Ky a contractului de vânzare-cumpărare a cotei-părți din terenul cu nr. cadastral *****, aferent bunului imobil

proprietate privată, cu nr. cadastral *****.*****  din str. *****, 84 municipiul ***** și solicită impunerea autorității publice la acțiune, în vederea realizării dreptului său legal.

Potrivit art. 3 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006 (în vigoare la data emiterii decizie din 23.12.2014), Autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. c) și d) din Legea privind administrația publică locală, Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: c) decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; d) decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii

Conform art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern

Potrivit pct. 2 al Regulamentului cu privire la vânzarea cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vînzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fătări , ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor ( agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente).Conform pct. 3 al aceluiași Regulament, teren aferent se consideră suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile specificate la punctul 2 al prezentului Regulament și terenul adiacent, atribuit la decizia proprietarului.

Pct. 6 aceluiași Regulament prevede că, Vînzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului.

Din actele cauzei, dosarului administrativ și explicațiile participanților la proces se constată că, prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-1403/12 din 05 noiembrie 2012, s-a obligat Consiliul mun. Chișinău să adopte actul administrativ privind transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ aferent încăperii nelocative din str. *****, 84 mun. *****, proprietarilor conform cotelor de părți deținute în acest imobil. (f.d. 76-78)

Iar prin decizia Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-1229/13 din 30.10.2023 s-a menținut prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-1403/12 din 05 noiembrie 2012. (f.d. 79-82)

La 23 decembrie 2014, Consiliul mun. Chișinău, a emis Decizia nr. 11/47, Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile și  privatizarea terenului aferent obiectivelor private

din str. *****, 84 al proprietarilor de imobile, prin care s-a decis potrivit pct. 1: „*Se execută Hotărîrea de judecată irevocabilă şi se vinde terenul cu numărul cadastral *****, aferent imobilelor din str. *****, 84, cu suprafaţa 0.168 ha,* ***la preţul normativ de 351567 lei****, proprietarilor de imobile (SRL „VITALCO-SV", FPM „OPINCUŢA" SRL, SRL "OPTIM-GTV", dnei Cătălina Ursu, dlui Veaceslav Manolachi, dnei Ana Tcaci, FPM „Ro.Ma.Ghe" SRL şi Nguyen Si Trung Ky), proporţional cotelor părţi deţinute în aceste imobile, conform planului-anexă*." (f.d. 32-34)

În această ordine de idei, instanța de judecată concluzionează că reclamantul, Nguyen Si Trung Ky, este ***titularul unui drept subiectiv concret realizarea căruia se pretinde***, drept care i-a fost oferit prin hotărâre judecătorească irevocabilă și un act administrativ individual valabil, care a obținut puterea lucrului decis, Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/47 din 23 decembrie 2014.

Reieșind din prevederile art. 140 al Codului administrativ, un act administrativ individual **obține puterea lucrului decis atunci când nu mai poate fi contestat** nici pe cale prealabilă, nici prin acțiune în instanța de judecată competentă. Dacă un act administrativ individual are mai mulți destinatari sau mai multe persoane sunt afectate de acesta, puterea lucrului decis poate surveni în momente diferite pentru fiecare din aceste persoane.

Concomitent, art. 139 alin. (4) Cod administrativ prescrie că, (4) Actele administrative individuale **se respectă de către autoritatea publică emitentă,** alte autorități publice, destinatarii acestora şi persoanele terţe.

Astfel, instanța de judecată menționează că, un act administrativ valabil dobândește puterea lucrului decis și declanșează încrederea legitimă și percepția subiectivă că asupra situației create nu se mai poate reveni.

Atât în practica CEDO, CJUE, jurisprudența Curții Constituționale, în acest context sunt evidențiate permanent două principii fundamentale, care reprezintă garanțiile unei bune administrări: *principiul încrederii legitime și principiul securității juridice*

Principiul încrederii legitime cere ca, dacă administrația a întreprins o anumită acțiune care dă naștere încrederii particularului că, în viitor, organele administrative se vor comporta într-un anumit fel, și dacă particularul este de bună-credință, **atunci administrația nu poate întreprinde o acțiune contrară încrederii particularului**, cu excepția situației în care un interes public superior cere acest lucru.

Ori, conform art. 30 Cod administrativ, autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, **cu excepția cazurilor prevăzute de lege**. Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze **situațiile juridice definitive** sau drepturile dobândite, decât în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Deciziile legitime, care sunt benefice, constituie o categorie deosebit de importantă, deoarece beneficiarii respectivi au, în general, așteptări legitime înalte.

La caz, se atestă că, actul administrativ individual, prin care reclamantului i-a fost oferit dreptul de a cumpăra terenul la prețul indicat, nu a fost anulat, retras sau desființat în alt mod, iar refuzul autorității de continuare a procedurilor de înstrăinare a terenului nu au fost justificate din perspectiva unui interes public superior ce ar cere acest lucru și care este absolut necesar.

În același context, instanța de judecată va respinge obiecțiile pârâtului și criticele aduse, că drept urmare a modificării Legii nr. 1531-XII din 22.06.1993 „Privind ocrotirea monumentelor", autoritatea publică locală nu este în drept de a decide transmiterea cu drept de proprietate, a terenurilor amplasate în perimetrul Nucleului istoric al Chișinăului.

Instanța va reitera că, decizia Consiliul municipal Chișinău nr. 11/47 din 23.12.2014 are puterea lucrului decis, fiind un act administrativ valabil, iar prin emiterea deciziei autoritatea publică a acceptat vânzarea – cumpărarea terenului aferent la prețul normativ, în condițiile art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 în redacția valabilă la datat emiterii deciziei. Iar modificările legislative la care face trimitere autoritate pârâtă nu au desființat drepturile obținute anterior.

Mai mult, terenul cu numărul cadastral *****, aferent imobilelor din str. *****, 84, cu suprafața 0.168 ha, a **fost deja înstrăinat** proprietarilor de imobile SRL „VITALCO-SV", FPM „OPINCUȚA" SRL, SRL "OPTIM-GTV", Cătălina Ursu, Veaceslav Manolachi, Ana Tcaci, FPM „Ro.Ma.Ghe" SRL, proporțional cotelor părți deținute în aceste imobile cu excepția reclamantului Nguyen Si Trung Ky.

Instanța de judecată reiterează că, prin acțiunea în realizare se urmărește constrângerea autorității publice, prin intermediul hotărâri instanței judecătorești, la executarea unei obligații sau la abținerea de la efectuarea unei acțiuni. Măsurile care urmează a fi întreprinse nu au drept scop modificarea unei situații juridice (unui raport juridic).

Conform art. 1 lit. a) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în vigoare la data emiterii decizie din 23.12.2014), Prezenta lege se aplică în cazurile: a) vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectiv privat, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate.

Conform art. 4 din Legea citată, (1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat și terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege. (2) Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenția Proprietății Publice. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

Alin. (5) din articolul menționat statuează că, vânzarea – cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: *a)* cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; *b)* primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin. (2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății; *c)* cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinația respectivă în cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decît prețul normativ al pămîntului*; d)* contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial; *e)* noul deținător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare și planul geometric al terenului la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

În această ordine de idei, reieșind din normele de drept citate, autorității publice locale îi revenea obligația să elibereze reclamantului toate rechizitele bancare necesare pentru efectuarea

plății pentru cumpărarea terenului adjudecat, cu indicarea prețului indicat în Decizia nr. 11/47 din 23 decembrie 2014 și să încheie contractul de vânzare cumpărare a terenului.

În situația dedusă judecații se constată că această obligație nu a fost executată, fapt care determină impunerea la acțiune a pârâtului, prin obligarea Primarului general al municipiului Chișinău și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău să asigure realizarea formalităților necesare pentru perfectarea și încheierea cu Nguyen Si Trung Ky a contractului de vânzare-cumpărare a cotei-părți din terenul cu nr. cadastral *****, aferent bunului imobil proprietate privată, cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, 84 municipiul *****.

Aceste circumstanțe, generează concluzia că pretențiile reclamantului sunt întemeiate.

Din raționamentele expuse, instanța de judecată va admite pretenția formulată de Nguyen Si Trung Ky și va obliga Primarul general al municipiului Chișinău și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău să asigure realizarea formalităților necesare pentru perfectarea și încheierea cu Nguyen Si Trung Ky a contractului de vânzare-cumpărare a cotei-părți din terenul cu nr. cadastral *****, aferent bunului imobil proprietate privată, cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, 84 municipiul *****.

Cu privire la pretenția reclamantului privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.

În conformitate cu art. 94 alin (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Ținând cont de faptul că pe parcursul examinării cauzei, partea reclamantă nu și-a concretizat pretenția privind compensarea cheltuielilor de judecată, nefiind indicată suma pretinsă a fi achitată de pârât și nici anexate careva probe în acest sens, instanța de judecată concluzionează în privința respingerii pretenției reclamantului privind compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. c), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se admite acțiunea în contencios administrativ înaintată de Nguyen Si Trung Ky împotriva Primarul general al municipiului Chișinău și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău cu privire la impunere la acțiune și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se obligă Primarul general al municipiului Chișinău și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău să asigure realizarea formalităților necesare pentru perfectarea și încheierea cu Nguyen Si Trung Ky a contractului de vânzare-cumpărare a cotei-părți din terenul cu nr. cadastral *****, aferent bunului imobil proprietate privată, cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, 84 municipiul *****.

În rest acțiunea se respinge.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării

hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița